



Date départ délai prescription charges locatives

Par antimoine

Bonjour,

Quelle est la date de départ du délai de prescription dans le cas d'une régularisation de charges locatives, sachant que :

- Un décompte de régularisation pour l'exercice 2018 m'a été adressé, daté du 24 août 2019.
- La régularisation a été faite avec l'avis d'échéance daté du 24 septembre 2019.
- Par LRAR du 4 novembre 2019, j'ai demandé, en vain, que me soit adressé le récapitulatif des charges.
- J'ai alors demandé un rendez-vous par mail du 3 février 2020 afin de consulter les pièces justificatives.
- Le bailleur a repoussé sans arrêt une date de rendez-vous et s'est finalement déclaré incapable de proposer une date en raison du confinement sanitaire imposé par le gouvernement.
- Finalement le récapitulatif des charges m'a été adressé le 5 juin 2020. J'ai estimé à partir de ce document qu'il y avait eu un trop perçu lors de la régularisation.

Sur la base des articles 23-3° et 7-1 de la loi n° 89-462, j'ai supposé que le point de départ du délai de prescription de 3 ans était le 5 juin 2020. Mais certains prétendent que c'était le 24 août 2019.

Qui a raison, et si je me suis trompé, pourquoi ?

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que ce soit le 5 Juin 2020 ou le 24 Aout 2019, les 3 ans sont maintenant écoulés....

Quelle différence faites vous entre
décompte de régularisation
et
récapitulatif des charges
???

Qu'avez vous fait à partir du 5 juin 2020 ?

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Article 23

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Par antimoine

Bonjour,

J'ai bien noté que les 3 ans sont aujourd'hui écoulés. Mais ce n'était pas l'objet de ma question.

En fait j'ai assigné mon bailleur bien avant le 5 juin 2023, mais le tribunal a considéré que le point de départ du délai de prescription était le jour de l'envoi du décompte, soit le 24 septembre 2019. C'est étonnant, non ? J'ai alors envisagé

d'interjeter appel, mais des contraintes personnelles m'en ont empêché. Je voudrais simplement comprendre la décision du tribunal.

Quant à la différence entre "décompte", "régularisation" et "récapitulatif", je vous renvoie à l'article 23-3° de la loi 89-462. Si la définition du "récapitulatif" n'est pas donnée, il est clair qu'il s'agit là d'un document essentiellement différent du "décompte". A défaut d'une définition juridique, on peut se baser sur la définition établie dans le dictionnaire de l'Académie Française.

Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Le juge a retenu cette date du 24 septembre 2019 comme début de la prescription. C'est la date à laquelle vous avez reçu le décompte comme prévu par l'article 23. Il n'y a pas vraiment d'argument en faveur d'une autre date.

Si vous vouliez contester que ce soit la date ou le montant, il fallait faire appel.

Par antimoine

Et que dit l'article 7-1 de la même loi ?

Le décompte ne permet de savoir si un trop perçu a été demandé. La Cour de Cassation, d'ailleurs, n'a pas retenu cette date, mais celle de la régularisation dans une affaire antérieure à la loi ALUR. Ce qui était parfaitement logique, car à l'époque, le locataire devait savoir au jour de la régularisation, s'il y avait trop perçu ou non.

Par antimoine

Précision : le juge n'a pas considéré que le départ était le 24 septembre 2019, mais le 24 août 2019, énonçant d'ailleurs une certaine confusion entre décompte et régularisation

Par yapasdequoi

Quand on reçoit le décompte, il est facile d'en déduire la régularisation....
Il n'y a pas de confusion puisque le juge a fixé la date.

Il aurait été plus judicieux de contester la somme demandée plutôt que la date.

Par antimoine

Ce soir, il y a "100 % logique" sur FR2...

Par yapasdequoi

Je ne vois pas le rapport.

Par antimoine

Le rapport ? c'est simplement une question de logique, ce jeu sur FR2 nous entraîne à l'esprit logique.

Car je ne vois pas où se trouve la logique dans vos réponses.

Vous rappelez justement l'article 7-1 de la loi 89-462 :

"Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit."

Le décompte ne permet pas d'avoir connaissance de faits permettant d'exercer ce droit. D'ailleurs, la Cour de Cassation n'évoque pas la date d'envoi du décompte dans le calcul de la date de départ du délai de prescription.

(Cass. 3e civ. 9 nov. 2017 ; Cass. 3e civ. 8 mars 2018)

Dans ces arrêts, la Cour considère que le point de départ est le jour de la régularisation. Mais c'était dans une affaire antérieure à la loi ALUR. Avant la loi ALUR, le délai pour consulter les pièces justificatives était de 1 mois à partir du décompte, ce délai s'éteignait donc justement au jour de la régularisation. Depuis la loi ALUR, ce délai est porté à 6 mois. En plus, le locataire peut réclamer le récapitulatif des charges.

Je n'ai eu connaissance des faits me permettant d'agir en justice que le 5 juin 2020, soit 10 mois après l'envoi du décompte. Le délai de 6 mois paraît donc dépassé, mais dépassement orchestré par le bailleur malgré mes

réclamations répétées par LRAR.
Avez-vous compris la mécanique ?

Par yapasdequoi

Libre à vous de vous inspirer d'émissions grand public.

Toutefois vous n'avez pas contesté votre régularisation de charges dans les délais (pas de 6 mois mais de 3 ans) et donc vous perdez votre temps en vaines considérations.

Par antimoine

Vous n'avez rien compris, mais vous voulez avoir raison.
Vous n'avez pas répondu à ma question initiale.
Le débat est clos

Par Rambotte

Yapadequoi, la question était purement intellectuelle, à ce stade où maintenant c'est prescrit.

antimoine pensait que le point de départ du délai de prescription de 3 ans était le 5 juin 2020, mais d'autres on rétorqué que c'était le 24 août 2019.

On imagine que antimoine avait intenté quelque chose entre septembre 2022 et mai 2023 inclus, pensant qu'il était dans le délai de 3 ans à compter du point de départ imaginé par lui.
Et qu'on lui avait répondu, désolé, c'est prescrit depuis le 25 août 2022.

La question d'antimoine est simplement de savoir laquelle des deux dates était la bonne, et selon quel raisonnement.

Par yapasdequoi

Si vous avez une meilleure réponse que celle du tribunal... Allez-y !

Par Rambotte

Rien ne dit que ce soit au tribunal, il a peut être "intenté" à l'amiable auprès du propriétaire qui lui a rétorqué la prescription.

Ou il avait posé la question à une connaissance qui lui a répondu que c'était prescrit.

antimoine veut juste avoir le raisonnement qui conduit au bon point de départ.

Par yapasdequoi

" le tribunal a considéré que le point de départ du délai de prescription était le jour de l'envoi du décompte, soit le 24 septembre 2019. "

Par Rambotte

Exact, j'avais zappé.
Dans ce message, antimoine dit qu'il veut simplement comprendre la décision du tribunal (donc son raisonnement).
C'est une démarche purement intellectuelle.